

**Régie du Bâtiment du Québec**

**Soreconi**

Société pour la résolution de  
Conflits Inc.

Plan de Garantie  
Contrat no :

Dossier : 040824001

---

**Constructions Gilles Ducharme&Associés Inc.**

Entrepreneur-demandeur

c.

**Nathalie Lehoux et Sylvain Roberge**

Bénéficiaires-défendeurs

et

**Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**

Mise en cause

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

**ARBITRE**

Alcide Fournier  
507, Place d'Armes, bureau 1525,  
Montréal, Qc  
H2Y 2W8

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaires : Mme Nathalie Lehoux et M. Sylvain Roberge  
3000 Rue des Colombes  
Drummondville, Qc  
J2C 7Y5

Entrepreneur : Construction Gilles Ducharme & Associés  
170 Alfred Benoît  
St- Pie d'Iberville, Qc  
J0H 1W0

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.  
5930 L-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

## **ARBITRAGE**

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la Société Soreconi le 8 septembre 2004.

Les pièces au dossier ont été reçues par l'arbitre le 23 septembre 2004.

### **Historique du dossier**

3 mai 2000	Contrat de garantie
15 juin 2000	Réception du bâtiment
3 mai 2002	Achat du bâtiment par les bénéficiaires actuels
8 mars 2004	Réclamation des bénéficiaires
5 mai 2004	Premier rapport d'inspection
30 juin 2004	Rapport d'expertise de Inspec-Sol Inc.
9 août 2004	Rapport d'inspection supplémentaire
24 août 2004	Demande d'arbitrage par l'entrepreneur
8 septembre 2004	Nomination de l'arbitre
14 octobre 2004	Convocation des parties à l'arbitrage
20 octobre 2004	Visite des lieux et arbitrage
25 octobre 2004	Décision de l'arbitre

Délai d'exécution de la décision : 45 jours

[1 ] À la visite des lieux et à l'audience, étaient présentes les personnes suivantes :

- Mme Nathalie Lehoux et M. Sylvain Roberge, bénéficiaires
- M. Gilles Ducharme, entrepreneur
- Me Luc Séguin et M. Yvan Gadbois de la garantie
- M. Kamel K. Hamouche, expert d'Inspec-Sol

[2 ] À la visite des lieux, M. Roberge, le bénéficiaire explique qu'à l'hiver 2002-2003, certains problèmes se sont manifestés ; têtes de clous apparaissant des murs de gypse à certains endroits, fissure au mur de la chambre située au dessus du garage. Il a procédé lui-même aux réparations. Il mentionne également un fonctionnement difficile de la porte avant et de la porte piétonnière du garage.

[ 3 ] À l'hiver 2003-2004, M. Roberge mentionne qu'il a constaté un soulèvement du mur sud ouest du garage et un décollement entre le mur de fondation et le mur de brique. Il mentionne que la porte avant ne pouvait plus être ouverte, la porte piétonnière du garage n'a pu être fermée à compter du mois de février et la porte du garage était inutilisable suite à une forte déformation de son cadre. Également, d'importantes fissures sont apparues aux murs intérieurs des pièces situées au-dessus du garage avec dislocation des cadres de fenêtres.

[4 ] M. Roberge mentionne également qu'à l'hiver 2003-2004, il y avait une corde de bois de chauffage dans le garage, près du mur extérieur. C'est pour cette raison qu'il a installé la plinthe électrique de chauffage à la verticale plutôt que de la laisser à l'horizontale en arrière de la corde de bois.

[ 5 ] M. Roberge mentionne que c'est à l'été 2003 qu'il a fait procéder au pavage de son entrée de garage ainsi qu'à la pose de gouttières.

[6 ] Lors de la visite, l'arbitre a été en mesure de constater les fissures dans les murs de fondation et de briques à l'extérieur du bâtiment et aussi les fissures à l'intérieur du bâtiment, particulièrement à la porte avant et à la chambre située au dessus du garage.

## Audience

[ 7 ] Dès le début de l'audience, M. Gilles Ducharme, l'entrepreneur appelant, dépose un document préparé par son procureur ( qui est absent ) qui énonce trois points :

- la dénonciation des vices n'a pas été faite dans les délais ;
- la dénonciation aurait dû être faite avant que des travaux de réparation soient faits ;
- les problèmes actuels sont dus à une mauvaise utilisation du bâtiment.

[ 8 ] Les deux premiers arguments peuvent être traités ensemble. En effet, à l'hiver 2002-2003, le bénéficiaire affirme que sa maison a « travaillé » un peu (portes plus difficilement manoeuvrables, apparition de têtes de clous dans certains murs de gypse et une fissure dans le mur de gypse dans la chambre au dessus du garage) mais pas au-delà des mouvements normaux des matériaux en hiver. Toujours selon le bénéficiaire, il n'y avait pas matière à appeler l'entrepreneur pour lui faire entreprendre des réparations.

[ 9 ] Comme le dira le procureur de la Garantie, ce qui est apparu comme problèmes à l'hiver 2002-2003, peut être assimilé à un comportement normal des matériaux, comportement normal qui n'est pas sujet à la garantie.

[ 10 ] Les problèmes importants sont apparus à l'hiver 2003-2004 (soulèvement du mur de fondation, fissures importantes, la porte avant, la porte du garage et la porte piétonnière ne fonctionnent plus) de sorte que la dénonciation de ces vices en mars 2004, a été faite dans un délai raisonnable et conformément aux dispositions du règlement sur le plan de garantie.

[ 11 ] Quant à la mauvaise utilisation du bâtiment, l'entrepreneur expose qu'il a été mis en preuve que le bâtiment a été peu chauffé à l'hiver 2002-2003 (l'ancien propriétaire étant rarement présent) et qu'à l'hiver 2003-2004, le garage n'a pas été chauffé à compter du mois de février.

[ 12 ] Il est inutile de commenter à nouveau les événements survenus à l'hiver 2002-2003 puisque les problèmes majeurs sont survenus à l'hiver 2003-2004. De plus, comme l'a expliqué le bénéficiaire, la porte piétonnière du garage est restée ouverte vers la fin du mois de février parce qu'il était impossible de la fermer, c'est-à-dire après que le soulèvement du mur de fondation par le gel ait eu lieu.

[ 13 ] L'entrepreneur soumet également que le fait de mettre une corde de bois de chauffage dans le garage près du mur extérieur et d'avoir installé la plinthe électrique verticalement sont les causes de pénétration du gel qui a provoqué le soulèvement du mur de fondation.

[ 14 ] En ce qui concerne la plinthe électrique, l'entrepreneur dépose une lettre de la firme Drummond Électrique signée par M. Stéphane Beaudry, qui explique que normalement la plinthe doit être installée horizontalement pour faciliter la circulation naturelle de l'air dans la pièce. Selon cette lettre, l'installation à la verticale peut causer une surchauffe de l'appareil, le déclenchement de la protection thermique et même un incendie. Le signataire de cette lettre n'étant pas présent à l'audience n'a pu être interrogé.

[ 15 ] Le bénéficiaire, quant à lui, affirme que la plinthe électrique a fonctionné jusqu'au moment où il l'a arrêtée lui-même, c'est-à-dire au moment où il est devenu impossible de fermer la porte piétonnière du garage en février 2004.

[ 16 ] Compte tenu de la prépondérance de la preuve, l'arbitre retient la version du bénéficiaire qui n'a pas été contredite.

[ 17 ] Finalement, l'entrepreneur affirme que le fait d'avoir disposé une corde de bois le long du mur extérieur du garage a empêché la chaleur ambiante de se rendre au mur de fondation et ainsi permettre au gel de s'infiltrer et de provoquer le soulèvement du mur de fondation.

[ 18 ] Interrogé sur ce point, M. Hamouche, expert-conseil de la Garantie, affirme que la corde de bois ne peut être la cause du gel qui a provoqué le soulèvement du mur de fondation. Selon lui, le bois prend la température ambiante de la pièce où il se trouve et ainsi n'empêche pas la chaleur d'atteindre le mur.

[ 19 ] Selon lui, la cause du soulèvement du mur de fondation est tout autre. Dans son rapport du 30 juin 2004, il écrit :

*La cause du soulèvement est à notre avis reliée à une combinaison d'une stratigraphie défavorable et à l'absence de drainage dans le secteur problématique. En effet, on retrouve dans ce secteur une poche de sable drainant contre le mur de fondation enclavée à l'intérieur d'un milieu beaucoup moins perméable. Dans de telles conditions, et après une période de précipitations ou lors d'un redoux hivernal, l'eau s'accumule dans le remblai de sable et ne peut s'évacuer puisqu'il n'y a pas de drain et que le dépôt sous-jacent est imperméable. Cette eau peut alors demeurer dans le remblai pendant une période de temps assez longue et finit alors par s'infiltrer entre le mur de fondation et la semelle.*

*Pendant une période prolongée de froid, l'eau présente dans le remblai de sable ainsi que celle s'infiltrant entre le mur et la semelle gèle puisque la base du mur se trouve à une profondeur de 1,10 m de profondeur ; donc en deçà de la profondeur minimale de pénétration du gel ( 1,50 à 1,60 m dans la région de Drummondville). Il est à noter que la pénétration du gel dans le coin sud-ouest de la résidence est favorisée par la présence d'une aire asphaltée qui est déneigée pendant la saison hivernale. Dans de telles conditions, le mur est alors soulevé de deux (2) façons :*

- a) Soulèvement par adhérence : En gelant, l'eau présente dans le remblai de sable adhère au mur de fondation. Lorsqu'elle prend de l'expansion sous l'effet du gel, elle entraîne le mur vers le haut.*
- b) Soulèvement par poussée verticale : En gelant, l'eau présente entre la semelle et le mur soulève le mur en le poussant vers le haut.*

*Après la période de gel, le mur ne reprend pas forcément sa place initiale puisque du sable provenant du remblai s'infiltré dans l'ouverture ainsi créée et maintient le mur au dessus de la semelle même après la fonte de la glace (lors de l'exécution de TR-1, il a été observé que le vide était plein de sable saturé sur toute son épaisseur et sur toute sa longueur).*

#### **4.3 Amplification des dommages avec le temps**

*Nous sommes d'avis que le soulèvement du mur est susceptible d'augmenter d'un hiver à l'autre. En effet, comme le mur ne reprend pas sa place après la fonte de la glace à cause de l'infiltration de sable dans le vide lors du dégel, il est à prévoir que le mur se soulèvera davantage lors de la période hivernale suivante et que, à la fonte des glaces suivant cette période, l'ouverture se remplira également de sable, et l'amplitude du décollement sera encore plus grande.*

[ 20 ] Pour solutionner les problèmes causés par le soulèvement des fondations, cet expert recommande d'excaver les remblais autour des murs de fondation, d'injecter du béton entre la semelle et les murs, d'installer un système de drainage et avant le remblai, d'installer un isolant afin d'empêcher la pénétration du gel.

[ 21 ] L'arbitre soussigné fait siennes les recommandations de l'expert-conseil et rejette les prétentions de l'entrepreneur.

[ 22 ]           Après avoir visité les lieux, examiné la preuve, la jurisprudence et les dispositions du règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné maintient la décision de la Garantie et condamne l'entrepreneur à effectuer les travaux suivants :

- excaver les remblais en place autour de tous les murs du garage de manière à exposer les semelles périphériques sous les quatre murs de fondation du garage ;
- inspecter soigneusement la jonction entre la semelle et le mur et noter tous les endroits où un décollement est observé ;
- injecter du béton de manière à combler les vides partout où ils sont observés, même lorsqu'ils sont d'épaisseur millimétrique afin de rétablir un contact parfait entre le mur de fondation et la semelle ;
- réparer toutes les fissures au mur de fondation par injection d'un coulis approprié ;
- installer selon les règles de l'art un système de drainage sur la périphérie du garage ;
- mettre en place dans le secteur du mur sud et ouest du garage un isolant thermique synthétique selon les recommandations du fabricant ;
- remblayer le système de drainage et le mur de fondation avec un sable de type MG-112 adéquatement compacté ;
- réparer le mur de brique du bâtiment ;
- réparer la porte avant, la porte du garage et la porte piétonnière du garage et s'assurer de leur bon fonctionnement ;
- réparer les fissures et les bombements des murs de gypse, réajuster le cadre de la fenêtre dans la partie du bâtiment située au dessus du garage ;
- vérifier et refaire si nécessaire les joints d'étanchéité extérieurs pour les portes et les fenêtres ;
- généralement, remettre les lieux dans leur état originel ( peinture, finition, terrassement, gazon et asphalte).

[ 23 ]           De plus, compte tenu des dispositions du règlement, l'arbitre condamne l'entrepreneur et la Garantie à payer à parts égales les frais de l'arbitrage.

[ 24 ]           Finalement, compte tenu de la nature des dommages subis, l'arbitre accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq ( 45 ) jours à compter de la date de la présente décision pour effectuer les travaux.

Alcide Fournier  
Arbitre

25 octobre 2004

## **Résumé**

L'entrepreneur conteste la décision de la Garantie et affirme que le soulèvement des fondations est dû à une mauvaise utilisation du bâtiment par le bénéficiaire. L'expert-conseil de la Garantie affirme que le soulèvement est dû au fait que les murs de fondation ne sont pas assez profonds et que l'absence de drainage permet l'accumulation d'eau qui, à l'hiver venu, soulève les murs de fondation. La décision de la Garantie est maintenue et l'entrepreneur doit faire les travaux de correction.